

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dortmund

### Freistehendes Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten



Objekt-Nr. OM-415168

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **680.000 €**

44229 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	995,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	143,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	224,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit gepflegtem terrassenförmig angelegten Staudengarten, Hecken und Sträuchern.

Es liegt ein positiver Vorbescheid für die Aufstockung des Wohnhauses um ein weiteres Geschoss vor.

## Ausstattung

Raumordnung:

Durchgehendes Treppenhaus vom Untergeschoss bis zum Erdgeschoss.

Untergeschoss: 3 Zimmer, WC, Bad, Flur mit Spindeltreppe zum EG;

1 Kellerraum, Heizungsraum mit Zugang zum Öltankraum unter der Garage, Waschküche/Trockenkeller mit Zugang zum Garten. Derzeit sind ein Wohnraum und der ehemalige Geräteraum im Untergeschoss der Garage zu einer Einliegerwohnung (mit Küche und Dusche) umgebaut.

Erdgeschoss:

2 Zimmer (zusammengelegt) mit Zugang zur Loggia, Wohnküche mit Zugang zur überdachten Terrasse, Gäste-WC, Garderobe, Diele mit Spindeltreppe zum UG.

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt liegt am Ende einer ausgebauten Endstrasse mit guten Anbindungen zum ÖPNV und Strassenverbindungen zur Stadtmitte Dortmund, sowie nach Hagen.

Öffentliche Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Kirchen sowie Geschäfte zum täglichen Bedarf sind in einem Umkreis von 1 - 3 km erreichbar. Das Erdgeschoss ist von der Straße ebenerdig zugänglich, das Grundstück fällt 7 m in Richtung eines Baches. Aufgrund dieser Hanglage verfügt das Untergeschoss über einen ebenerdigen Zugang zum Garten.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essraum



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Diele Erdgeschoss